



CONSORZIO "CALATINO TERRA D'ACCOGLIENZA"

MINEO - S.M. GANZARIA - VIZZINI - SAN CONO - RAMACCA - RADDUSA - LICODIA EUBEA
MIRABELLA IMBACCARI - CASTEL DI IUDICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 43 del 01/04/2014

Oggetto: Contratto di locazione passiva immobile "Residence degli Aranci", sito a Mineo da adibire a "Centro di Accoglienza Richiedenti Asilo" (CARA).

IL DIRETTORE GENERALE

Visto lo Statuto di questo Consorzio, costituitosi in data 28/12/2012;

Vista la Convenzione sottoscritta da questo Consorzio con la Prefettura – Ufficio Territoriale di Governo – di Catania in data 08/03/2013, per la gestione del CARA di Mineo dal 1° gennaio al 30 giugno 2013, in esecuzione dell'OPCM n. 33 del 28/12/2012, che disciplina le modalità di rientro in regime ordinario della gestione emergenziale conclusasi il 31/12/2012;

Visto l'atto di proroga della citata Convenzione per la prosecuzione da parte di questo Consorzio della gestione del CARA di Mineo sino al 31 dicembre 2013;

Vista la nuova Convenzione, sottoscritta il 20/12/2013 tra questo Consorzio e la Prefettura di Catania, con la quale il Consorzio assume "il ruolo di stazione appaltante per la selezione del soggetto gestore" del CARA di Mineo per l'accoglienza per tre anni di 3.000 immigrati e, nel contempo, la Prefettura trasferisce le seguenti funzioni: "il coordinamento con le Istituzioni, la gestione delle procedure di gara per l'individuazione del Soggetto gestore e la gestione delle relazioni esterne";

Premesso che questo Consorzio, per ottemperare a tale ruolo, doveva prima acquisire la disponibilità di idonei locali;

Vista la selezione di cui all'Avviso pubblico "Indagine di mercato per individuazione immobile da acquisire in locazione e destinare a sede di CARA", approvato con la determinazione dirigenziale n.26 del 25/10/2013.

Dato atto che all'indagine di mercato per l'individuazione dell'immobile da destinare a sede del centro CARA ha partecipato la sola ditta Pizzarotti;

Atteso.

- che l'offerta iniziale della Pizzarotti non è stata ritenuta congrua, avendo riguardo ai dati forniti dall'Ufficio delle Entrate di Catania;
 - che si è aperta una trattativa con la ditta Pizzarotti al fine di concordare un prezzo congruo per la tipologia di struttura che si intende locare;
 - che la ditta Pizzarotti (giusto verbale n. 5 del 10 febbraio 2014), dopo ampio confronto, ha dichiarato di accettare la proposta del Consorzio di sottoscrivere un contratto di locazione della struttura Residence degli Aranci di Mineo" comprendente vari alloggi, già adattati da marzo 2011, a seguito della requisizione di detto immobile, all'ospitalità residenziale d'immigrati richiedenti asilo, alle seguenti condizioni:
- 1) Il contratto di locazione, redatto con atto notarile, dovrà contenere:
 - la possibilità di proroga per ulteriori tre anni, in caso di pari rinnovo della Convenzione tra il Consorzio e la Prefettura;
 - la decorrenza dall'aggiudicazione del nuovo appalto di affidamento dei servizi e delle forniture per la gestione del CARA;
 - 2) l'importo imponibile che la Pizzarotti fatturerà mensilmente al Consorzio a titolo di affitto dovrà essere il seguente:
 - fino a 3.000 ospiti € 4,10 procapite/prodie + IVA di legge;
 - da 3.001 a 4.000 ospiti € 2,60 procapite/prodie + IVA di legge;
 - 3) la ditta Pizzarotti verserà al Consorzio un contributo, una tantum per tre anni contrattuali, di € 150.000 per la realizzazione di adeguamenti manutentivi finalizzati ad una migliore organizzazione degli spazi esistenti, da concordarsi tra le Parti;
 - 4) l'imposta di registro, a termini di legge, dovrà dividersi tra le parti al 50%.

Richiamata la Deliberazione n° 8 del 11/02/2014, con la quale il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha manifestato parere favorevole all'accordo raggiunto con la ditta Pizzarotti dando mandato al Direttore di stipulare con la ditta "Impresa Pizzarotti S.p.A.", via Anna Maria Adorni n. 1 Parma, P. IVA IT00533290342, un contratto di locazione passiva per l'immobile di sua proprietà sito in Mineo, località Cucinella, strada comunale Sparagogna, denominato "Residence degli Aranci", da adibirsi a sede del CARA;

Visto lo schema di contratto di locazione, allegato alla presente al fine di farne parte integrante e sostanziale;

Considerato che gli elementi principali del contratto in essere sono i seguenti:

- durata contrattuale: anni 3 con decorrenza dall'aggiudicazione del nuovo appalto di affidamento dei servizi e delle forniture per la gestione del CARA di Mineo;
- numero ospiti richiedenti asilo (come da convenzione): 3.000;

- canone di locazione annuo di € 4.489.500,00 per 3.000 ospiti, oltre iva;
- destinazione dell'immobile: Centro di Accoglienza Richiedenti Asilo (CARA);
Ritenuto di provvedere all'approvazione dello schema di contratto di locazione ed alla sua successiva stipulazione e registrazione;

Richiamata la Legge 449/97, art. 21, comma 18, la quale ha introdotto l'obbligo della registrazione per tutti i contratti di locazione di beni immobili di qualsiasi ammontare;

Considerato:

- che l'importo dell'imposta da versare per la registrazione del contratto è pari al 1% annuo calcolata sul canone annuo e che la suddetta imposta deve essere divisa a metà tra le parti contraenti,

- che il canone di concessione annuale previsto in contratto è di € 4.489.500,00;

- che pertanto l'imposta di registrazione relativa al contratto di cui trattasi ammonta complessivamente a € 44.895,00 (1% di 4.489.500,00 = € 44.895,00), da ripartirsi in € 22.447,50 a carico di questo Consorzio ed € 22.447,50 a carico del locatore;

Considerato che, per accordo intervenuto tra le parti, il proprietario della struttura provvederà alla liquidazione, mediante Mod. F23, della somma di € 44.895,00 pari all'intera imposta dovuta, al fine della definizione della pratica di registrazione del contratto in oggetto presso l'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate di Catania;

Dato atto che questo Consorzio provvederà al rimborso, in favore del proprietario, della somma di € 22.447,50 pari alla quota di propria competenza;

Visto il D.M. del 13/02/2014, il quale differisce il termine di approvazione del Bilancio di previsione, esercizio finanziario 2014, da parte degli Enti Locali al 30/04/2014;

Vista la dichiarazione di conformità alla legge 136/2010, sulla tracciabilità dei flussi finanziari;

Viste le disposizioni di legge che regolano la materia;

Visto il D.L. 18 agosto 2000 n°267 – Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

Visto l'art. 2 comma 3 della legge regionale n. 93/98, con il quale viene recepito l'art. 6 della legge n. 127/97;

DETERMINA

per quanto addotto in premessa, che qui si intende riportato e trascritto,

- 1) di approvare lo schema di contratto di locazione passiva, allegato alla presente determinazione al fine di farne parte integrante e sostanziale, da stipularsi con l'Impresa Pizzarotti & C. S.p.A., via Anna Maria Adorni n. 1 Parma, P. IVA IT00533290342, per l'immobile sito in Mineo, località Cucinella, strada comunale Sparagogna, denominato "Residence degli Aranci", da adibirsi a sede del Centro di Accoglienza Richiedenti Asilo (CARA), per un canone annuo di € 4.489.500,00 esclusa iva al 22% ;

- 2) di impegnare, in favore dell'Impresa Pizzarotti & C., per il secondo semestre del corrente anno la somma di € 2.737.595,00, nel predisponendo bilancio di previsione 2014, così ripartita: € 2.244.750,00, quale canone di locazione, ed € 493.845,00 per iva al 22%;
- 3) di impegnare, nell'apposito intervento del predisponendo bilancio di previsione, a titolo di spese di registrazione pari all'1%, la somma di € 22.447,50,.
- 4) di dare atto che la somma impegnata al punto 3 del presente deliberato sarà oggetto di rimborso in favore dell'Impresa Pizzarotti & C., tenuto conto che la stessa si assume l'onere di anticipare per conto del Consorzio;
- 5) di trarre dette somme dalle risorse finanziarie dovute al Consorzio dalla Prefettura di Catania, in esecuzione dell'art. 8 della Convenzione con il Ministero dell'Interno sottoscritta il 20/12/2013, per la gestione del CARA di Mineo dal 1° gennaio 2014;
- 6) di dare atto che:
 - la spesa di € 2.737.595,00, relativa all'anno 2014, trova copertura all'intervento 1.10.04.04 capitolo 17 del redigendo Bilancio per l'esercizio finanziario 2014;
 - la spesa relativa ai canoni per le annualità successive trova imputazione nel bilancio pluriennale sui rispettivi bilanci di competenza, previa adozione di apposito provvedimento di impegno di spesa;
 - la spesa di € 22.447,50 trova imputazione su adeguato capitolo del predisponendo bilancio per l'esercizio finanziario 2014, riferito all'intervento 1.01.02.03 (prestazione di servizi) cap. 03;
- 7) di trasmettere al Responsabile dei servizi finanziari il presente provvedimento per gli adempimenti di propria competenza;
- 8) di disporre che la presente determinazione, ai fini dell'adeguata pubblicità ed informazione, venga pubblicata nell'Albo Pretorio di questo Consorzio ed on-line nel seguente sito istituzionale: www.consorziocaramineo.it.

Il Direttore Generale
(dott. Giovanni Ferrera)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

Si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria di € 2.737.595,00 sull'intervento 1.10.04.04 capitolo 17 e di € 22.447,50 sull'intervento 1.01.02.03 del redigendo Bilancio 2014 Cap.03, ai sensi art.184 D.lg.vo n.267/2000.

Mineo, 02/04/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Milazzo Francesco)

